

ACTA DE CONSTANCIA DE CONVOCATORIA A LA FASE DE NEGOCIACIÓN CON EL PROPIETARIO POR EXPROPIACIÓN ESPECIAL AL PREDIO DE PROPIEDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACIÓN SECTOR NUEVE

En las oficinas de la Administración General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, ubicada en la calle Venezuela 5-10 y Chile del Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 15H00 del día 19 de junio de 2018, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 596 del COOTAD y artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015 y, de conformidad a la convocatoria efectuada mediante oficio No. 895 de 14 de junio de 2018, se reúnen:

I.- COMPARECIENTES

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 596 del COOTAD, conforme delegación contenida en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015, por una parte, La Comisión Negociadora en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el Economista Miguel Dávila Castillo en calidad de Administrador General, (presidente), Verónica Paredes abogada de la Administración General, la Ingeniera Daniela Sangoluisa, en su calidad de delegada de la Directora Metropolitana Financiera, y el Contador Público Autorizado Roberto Guevara Tolorza, en su calidad de Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles de la municipalidad; y,

Por otra parte, comparece la Señora Alicia Guillermina Goyes Hidalgo, en su calidad de gerente y por tal, representante legal de la Cooperativa de Vivienda Agrupación Sector nueve, la cooperativa es propietaria del predio No. 607387 y clave catastral No. 31709-08-006 ubicado en la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Las partes concurren libre y voluntariamente al presente acto respecto a la Fase de Negociación para el pago por parte del Municipio de Quito de acuerdo al valor constante en la declaratoria de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial al predio que ha sido referido, una vez que se hayan cumplido los procedimientos determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano; y, que el Concejo Metropolitano haya aprobado ésta acta transaccional de ser el caso.

II.- ANTECEDENTES

- El artículo 596 del COOTAD en lo relacionado a expropiación especial dispone : "(...) *Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

¶ *Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin*

de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;

2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión. El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado. A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado. Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula. En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado

municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía (...).

- El artículo 447 del COOTAD dispone: "(...) Art. 447.- Declaratoria de utilidad pública.- Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación (...) Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (...)."
- Criterio del Procurador General del Estado mediante Oficio No. 13160 de 30 de noviembre de 2017 en el que manifiesta en su parte pertinente lo siguiente "(...) En el caso que el procedimiento de expropiación se haya iniciado antes de las reformas realizadas en la LOECP al artículo 58 de la LOSNCP, por el principio de irretroactividad de la ley establecido en el artículo 7 del Código Civil, estos deberán seguirse tramitando de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de expedición de la declaratoria de utilidad Pública (...)."
- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015 se delega al a la Mesa Negociadora las competencias determinadas en el artículo 21 de dicha ordenanza para la Fase de Negociación.
- Mediante Resolución de Concejo Metropolitano No. C005 de 27 de enero de 2017 de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial al predio de propiedad particular, el Concejo Metropolitano, resolvió: "Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial el inmueble de propiedad de la Cooperativa de vivienda Agrupación Sector 9 lote 1" representada legalmente por su Gerente la señora Alicia Guillermina Goyes Hidalgo.
- Mediante Oficio No. DMF-DIR-0445-2018 de 02 de mayo de 2018 la Dirección Metropolitana Financiera pone en conocimiento de la Administración General el Informe de Financiamiento de la expropiación especial para regularización de asentamientos humanos "Sector Nueve Lote 1" en cuyas conclusiones informa "(...) Una vez que el Comité Pro-mejoras del Lote Uno de la Agrupación Sector nueve ha consignado, en la cuenta corriente de ingresos No. 3245179104 de la Municipalidad el valor por expropiación, se dispone del financiamiento requerido para continuar con el proceso de Expropiación Especial "Sector Nueve Lote 1" en la Administración General, (...) por lo expuesto esta Dirección se permite sugerir a su Autoridad, convocar a la mesa de negociación a la Gerente y Representante Legal de la Cooperativa de Vivienda Agrupación Sector Nueve (...) a fin de dar a conocer las decisiones tomadas por el Concejo Metropolitano(...)."

- Oficio DMF-TE-DC-2018-304 de 11 de junio de 2018, del Jefe del Departamento de Coactivas en atención al Oficio No. 0839 de 06 de junio de 2018, mediante el cual la Administración General solicita que se certifique si existen sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Municipio impuesta a los siguientes propietarios de los bienes inmuebles sujetos a expropiación especial” en lo señalado el departamento de coactivas certifica que la cooperativa tiene una obligación pendientes de pago por un valor de \$7.050,24 (siete mil cincuenta dólares americanos con veinte y cuatro centavos).
- Oficio No. 0895 de 14 de junio de 2018, se procedió a notificar a la representante legal de la Cooperativa de Vivienda Agrupación Sector 9 para la presente fase de negociación.

III.- PROPUESTA DE NEGOCIACIÓN

De conformidad al procedimiento dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, La ley Orgánica al Sistema Nacional de Contratación Pública, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015, se comunica que el valor por expropiación especial a cancelar a favor del propietario constante en la Resolución de Concejo Metropolitano No. C005 de 27 de enero de 2017 de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial es de USD 3.587,70. (Tres mil quinientos ochenta y siete dólares americanos con setenta centavos), de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública Art. 58, y el Criterio del Procurador General del Estado el propietario tiene derecho a negociar por un valor adicional de hasta el 10%.

Mediante Oficio No. Oficio DMF-TE-DC-2018-304 de 11 de junio de 2018, del Jefe del Departamento de Coactivas ha certificado que la cooperativa tiene una obligación pendiente a favor de la Municipalidad por el valor de \$7.050,24 (siete mil cincuenta dólares americanos con veinte y cuatro centavos), con corte al día de hoy, para el presente conforme dispone el art. 596 del COOTAD cito: “En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios; se procede a compensar los créditos para el pago de la obligación.

De la revisión del expediente la mesa negociadora solicita expresamente a los propietarios el reconocimiento ante Notario Público de los valores o pagos realizados por los poseedores.

IV.- ACUERDO TRANSACCIONAL

Una vez concluida la presente, de acuerdo al procedimiento dispuesto en la No. 055 sancionada el 01 de abril de 2015, en el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, La ley Orgánica al Sistema Nacional de Contratación Pública, el Criterio del Procurador General del Estado conforme oficio No.13160 de 30 de noviembre de 2017, poniendo en consideración los valores a pagar por concepto de Expropiación Especial fijados en la Resolución de Concejo Metropolitano No. C005 de 27 de enero de 2017 con la propuesta de negociación de hasta el 10% del valor fijado es voluntad del propietario no aceptar el valor establecido mediante Resolución de Concejo Metropolitano No. C005 de 27 de enero de 2017 de Declaratoria de Utilidad Pública y de Interés Social con fines de expropiación especial y el valor por negociación de hasta el 10%. Se sienta razón de imposibilidad de acuerdo del presente acto por ser considerado un precio no justo del valor de la expropiación. Por otra

9

parte presentan los propietarios alternativas de solución respecto a una compensación, así : pago con el avalúo catastral actual o se efectúe una permuta con un predio o predios de similares características y valor, por lo que de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana 055 de 01 de abril de 2015, y normativa legal vigente se procederá a poner en conocimiento del presente al Concejo Metropolitano, para que posteriormente el Municipio a través de la Procuraduría Metropolitana realice las acciones correspondientes.

Dada lectura a la presente Acta, cuyo contenido es conocido, aceptado y ratificado por los comparecientes, en Quito, Distrito Metropolitano, las partes la suscriben el día 19 de junio del 2018, en unidad de acto y en 5 ejemplares de igual contenido y valor jurídico.



Eco. Miguel Dávila Castillo
ADMINISTRADOR GENERAL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CPA. Roberto Guevara Tolorza
DIRECTOR
METROPOLITANO GESTIÓN DE
BIENES INMUEBLES GAD DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO

Ing. Daniela Sangoluisa (Delegada)
DIRECTORA METROPOLITANA
FINANCIERA

Verónica Paredes H
ABOGADA DE LA ADMINISTRACIÓN
GENERAL

Alicia Guillermina Goyes/Hidalgo
REPRESENTANTE LEGAL DE LA
COOPERATIVA DE VIVIENDA AGRUPACIÓN
SECTOR NUEVE